

ETUDE URBAINE PROSPECTIVE

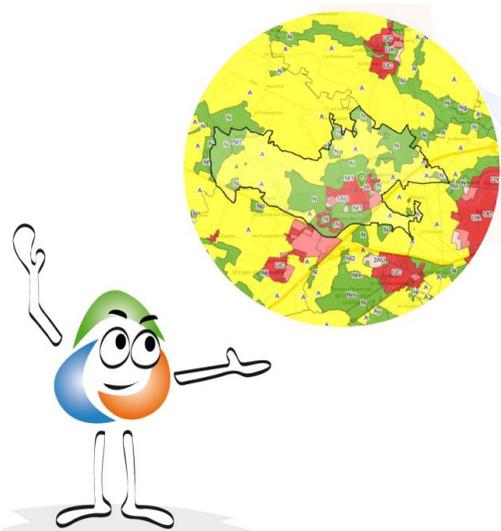
Saint-Lambert la Potherie 2040

Synthèse du diagnostic

Réunion publique

22 Novembre 2023

Phase 1



L'ordre du jour



Le rappel de la commande



Le diagnostic environnemental



Le diagnostic agricole



Le paysage et cadre de vie



La démographie



Le foncier et les formes urbaines



Et après ?

L'ordre du jour



Le rappel de la commande



Le diagnostic environnemental



Le diagnostic agricole



Le paysage et cadre de vie



La démographie



Le foncier et les formes urbaines



Et après ?

Le rappel de la commande



Une étude urbaine prospective au service d'une vision opérationnelle

La commune de Saint-Lambert ressent une pression foncière reflétant un dynamisme local observé à l'échelle de l'agglomération.

Pour anticiper les risques d'une crise de croissance, les élus ont décidé de se projeter à l'horizon 2040 pour se doter des outils stratégiques et fonciers mis à leur disposition

Objectif : anticiper le développement démographique communal en identifiant les potentiels de développement

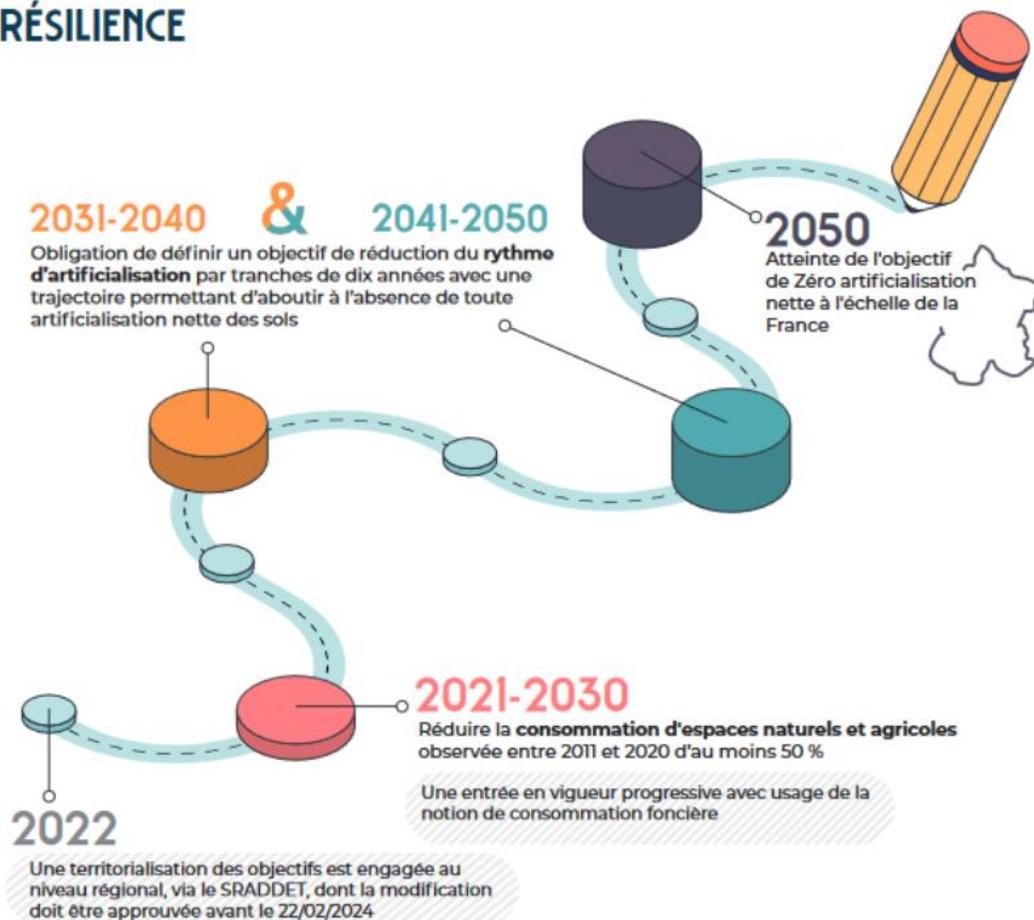
Le rappel de la commande



Afin de consolider un projet réaliste et argumenté concernant les perspectives de développement à horizon 2040 il convient d'intégrer :

- **Les données réglementaires** qui arrivent au compte-goutte avec l'application progressive de la loi Climat & Résilience, élément déclencheur d'un effet domino sur l'évolution des documents de planification locaux;
- Une lecture de la **capacité du tissu urbain** existant ;
- Une compréhension de **l'évolution démographique et de la volonté politique** associée au nombre d'habitants ;
- Une prise en compte des projets **d'infrastructures** communautaires et des **enjeux environnementaux**

LA TEMPORALITÉ POUR ATTEINDRE L'OBJECTIF DE ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE D'ICI 2050 DE LA LOI CLIMAT & RÉSILIENCE



Le phasage de l'étude



Nous en sommes là



Janvier 2023

Décembre 2023

Mars 2024

Juin 2024

DIAGNOSTIC multi-thématique

démographie / mobilités /
habitat / paysage / services

Une identification des
opportunités existantes

Des temporalités variées

Un intérêt écologique et la
présence de zones humides

SCENARIOS d'organisation et d'aménagement

Hypothèses d'aménagement
et de schémas d'orientations

Un objectif de programme de
développement

Les incidences
environnementales

La faisabilité et le calendrier

PLAN DE DEVELOPPEMENT

Un schéma d'organisation

Une programmation

Des fiches techniques

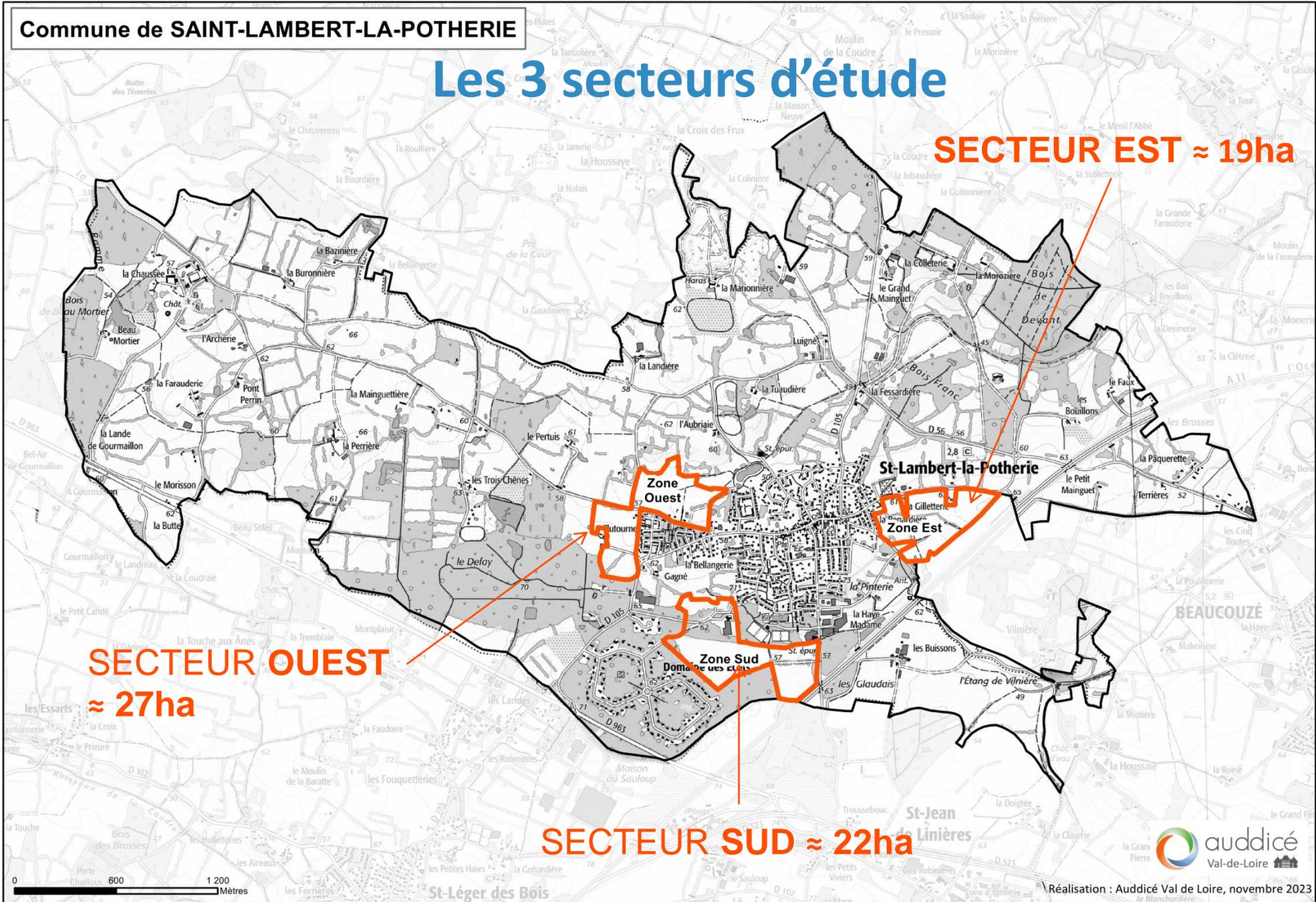
Une stratégie
communale partagée et
validée à mettre en
œuvre

Les 3 secteurs d'étude

SECTEUR EST ≈ 19ha

SECTEUR OUEST ≈ 27ha

SECTEUR SUD ≈ 22ha



L'ordre du jour



Le rappel de la commande



Le diagnostic environnemental



Le diagnostic agricole



Le paysage et cadre de vie



La démographie



Le foncier et les formes urbaines



Et après ?

ENJEUX LIÉS A LA BIODIVERSITE SECTEUR EST

| THÉMATIQUES | SECTEUR EST |
|--------------------------------------|----------------------------|
| Biodiversité Zonage | MODERE |
| Trame Verte et Bleue | En dehors de la TVB de ALM |
| Zones humides* | IMPORTANT* |
| Mouvements de terrain et cavités | FAIBLE |
| Retrait et gonflement des argiles | MODERE |
| Inondations | NUL |
| Feux de forêts | NUL |
| Tempête | FAIBLE |
| Radon | IMPORTANT |
| Séisme | FAIBLE |

Commune de Saint-Lambert-La-Potherie

Enjeux liés à la biodiversité - Secteur Est

Aires d'étude

□ Zone d'implantation Potentielle (ZIP)

Zonage ZNIEFF

■ Type 2 : Bocage mixte chêne pédonculé- chêne tauzin à l'Ouest d'Angers

Espace boisés classés (EBC)

■ Espace boisé classé

Zones humides selon le PLUI d'Angers Loire Métropole

■ Zone humide avérée

Trame verte et bleue du PLUI d'Angers Loire Métropole

□ Le complexe bocager à l'Ouest



0 100 200
Mètres



Réalisation : AUDDICE, avril 2023
Sources de fond de carte : IGN SCAN 25
Sources de données : DREAL - IGN - BAYWAVE - AUDDICE, 2022

Commune de Saint-Lambert-La-Potherie

Enjeux liés aux risques (naturels et technologiques)
et pollutions - Secteur Est

Aires d'étude

□ Zone d'implantation Potentielle (ZIP)

Retrait-gonflement des argiles :

■ Moyen

Sites et sols pollués (BASIAS/BASOL) :

★ Site BASIAS

Feu de forêt :

Sensibilité moyenne à l'échelle de la commune

Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit :

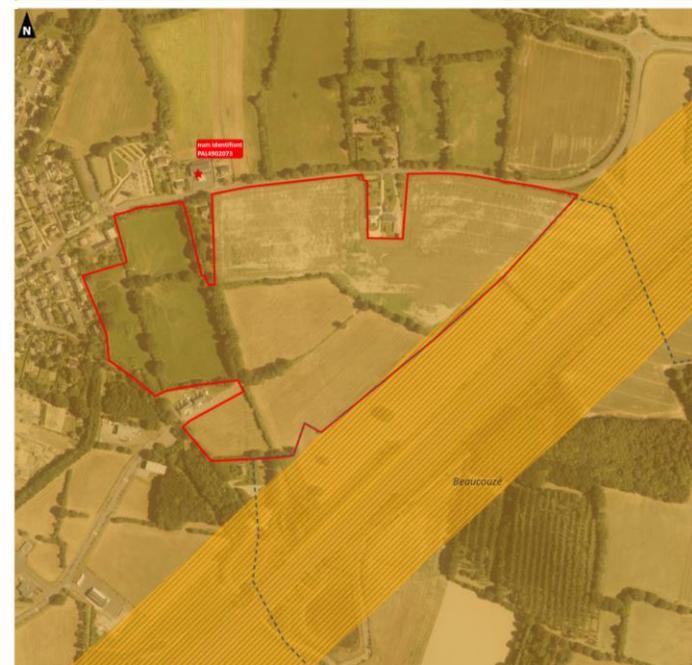
■ 250m



0 100 200
Mètres



Réalisation : AUDDICE, avril 2023
Sources de fond de carte : IGN SCAN 25
Sources de données : DREAL - IGN - BAYWAVE - AUDDICE, 2022



ENJEUX LIÉS A LA BIODIVERSITE SECTEUR OUEST

| THÉMATIQUES | SECTEUR OUEST |
|--------------------------------------|----------------------------|
| Biodiversité Zonage | IMPORTANT |
| Trame Verte et Bleue | En dehors de la TVB de ALM |
| Zones humides | IMPORTANT |
| Mouvements de terrain et cavités | FAIBLE |
| Retrait et gonflement des argiles | MODERE |
| Inondations | NUL |
| Feux de forêts | FAIBLE |
| Tempête | FAIBLE |
| Radon | IMPORTANT |
| Séisme | FAIBLE |

Commune de Saint-Lambert-La-Potherie

Enjeux liés à la biodiversité - Secteur Ouest

Aires d'étude

Zone d'implantation Potentielle (ZIP)

Zonage ZNIEFF

Type 1 : Zone de bocage naturel et mares à l'Ouest de Saint-Lambert-la-Potherie

Type 2 : Bocage mixte chêne pédonculé- chêne tauzin à l'Ouest d'Angers

Espace naturel sensible (ENS)

Bocage et mares à l'Ouest d'Angers

Trame verte et bleue du PLUI d'Angers Loire Métropole

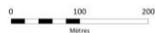
Le complexe bocager à l'Ouest

Espace boisés classés (EBC)

Espace boisé classé

Zones humides selon le PLUI d'Angers Loire Métropole

Zone humide avérée



Maquette : AUDOICE, avril 2023
Sources de fond de carte : IGN SCAN 25
Sources de données : ORCAL, IGN, BAYWARE - AUDOICE, 2022

Commune de Saint-Lambert-La-Potherie

Enjeux liés aux risques (naturels et technologiques)
et pollutions - Secteur Ouest

Aires d'étude

Zone d'implantation Potentielle (ZIP)

Retrait-gonflement des argiles

Moyen

Fort

Sites et sols pollués (BASIAS/BASOL)

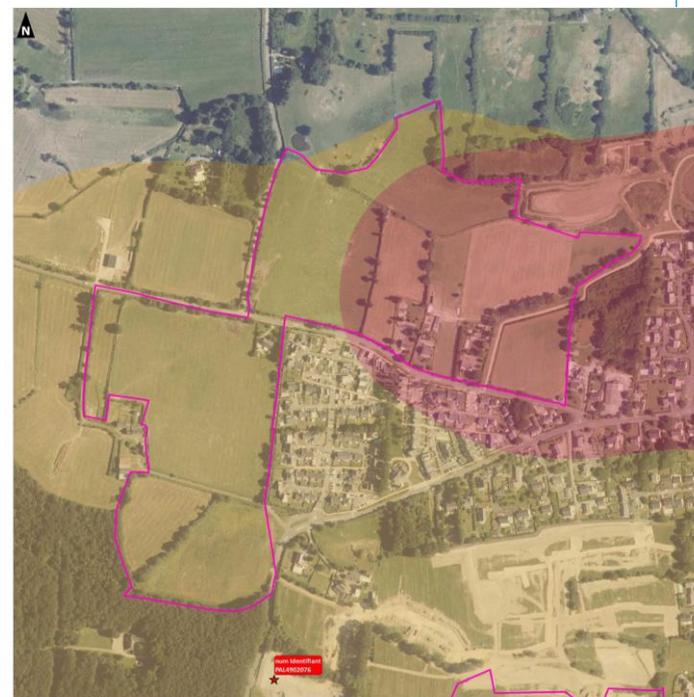
★ Site BASIAS

Feu de forêt :

Sensibilité moyenne à l'échelle de la commune



Maquette : AUDOICE, avril 2023
Sources de fond de carte : IGN SCAN 25
Sources de données : ORCAL, IGN, BAYWARE - AUDOICE, 2022



ENJEUX LIÉS A LA BIODIVERSITE SECTEUR SUD

| THÉMATIQUES | SECTEUR SUD |
|--------------------------------------|----------------------------|
| Biodiversité Zonage | MODERE |
| Trame Verte et Bleue | En dehors de la TVB de ALM |
| Zones humides | IMPORTANT |
| Mouvements de terrain et cavités | FAIBLE |
| Retrait et gonflement des argiles | MODERE |
| Inondations | NUL |
| Feux de forêts | MODERE |
| Tempête | FAIBLE |
| Radon | IMPORTANT |
| Séisme | FAIBLE |

Commune de Saint-Lambert-La-Potherie

Enjeux liés à la biodiversité - Secteur Sud

Aires d'étude

□ Zone d'implantation Potentielle (ZIP)

Zonage ZNIEFF

■ Type 2 :Bocage mixte chêne pédonculé- chêne tauzin à l'Ouest d'Angers

Espace boisés classés (EBC)

■ Espace boisé classé

Zones humides selon le PLUII d'Angers Loire Métropole

■ Zone humide avérée



Réalisation : AUDICIS, avril 2023
Sources de fond de carte : IGN SCAN 25

Commune de Saint-Lambert-La-Potherie

Enjeux liés aux risques (naturels et technologiques) et pollutions - Secteur Sud

Aires d'étude

□ Zone d'implantation Potentielle (ZIP)

Retrait-gonflement des argiles :

■ Moyen

Sites et sols pollués (BASIAS/BASOL) :

★ Site BASIAS

Feu de forêt :

Sensibilité moyenne à la l'échelle de la commune

Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit :

■ 100m

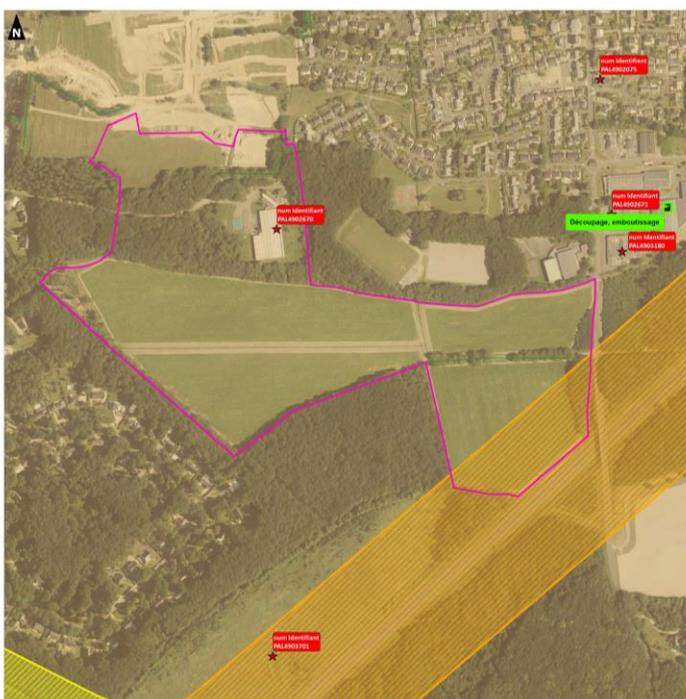
■ 250m

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement :

■ Enregistrement, Non Seveso



Réalisation : AUDICIS, avril 2023
Sources de fond de carte : IGN SCAN 25
Sources de données : DREAL - IGN - BATELIER - AUDICIS, 2022



L'ordre du jour



Le rappel de la commande



Le diagnostic environnemental



Le diagnostic agricole



Le paysage et cadre de vie



La démographie



Le foncier et les formes urbaines



Et après ?



La méthodologie

Identification des propriétaires/exploitants concernés par les sites en réflexion :

- Julien Denis
- Sébastien Pinchard
- EARL La Cense
- GAEC des Buissons
- GAEC du Bois Rouze
- Alban Chevalier

1. Envoi d'un courrier pour une permanence tenue par Jérôme Pineau et Henri Voisine
2. Réalisation d'une trame questionnaire (en annexe)
3. Tenue de la permanence en mairie de Saint-Lambert-la-Potherie le 28/04/2023 de 9H00 à 12H00 et le 23/05/2023 (*en visioconférence*) : tous les agriculteurs conviés se sont présentés
4. Rédaction d'un compte rendu de permanence



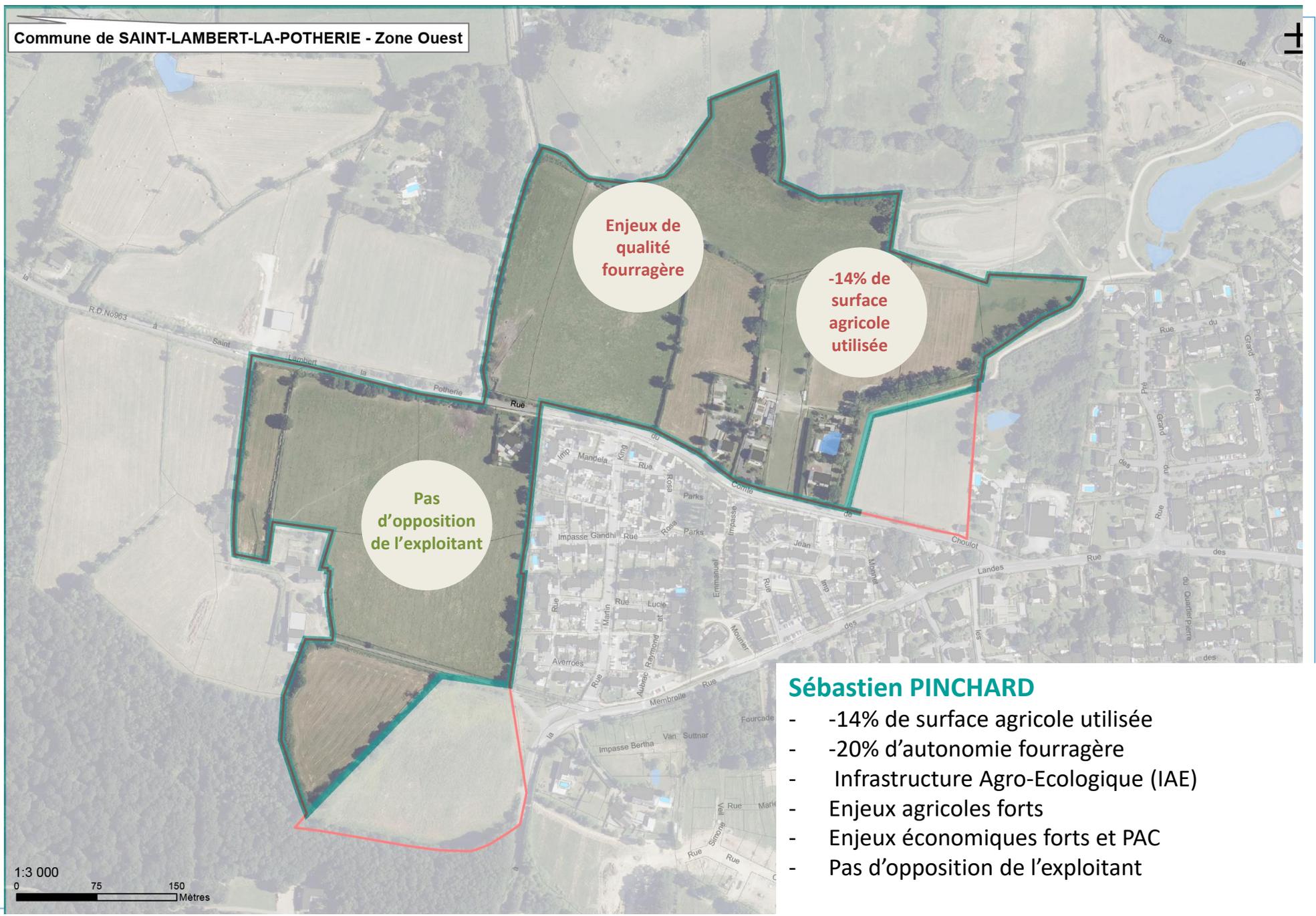
Enjeux de
qualité
fourragère

Infrastructure
agro-
écologique

Pas
d'opposition
de l'exploitant

ALBAN CHEVALIER

- -9% de surface agricole utilisée
- Infrastructure Agro-Ecologique (IAE)
- Enjeux agricoles forts
- Enjeux de qualité fourragère
- Pas d'opposition, *le propriétaire semble vendeur*



Enjeux de qualité fourragère

-14% de surface agricole utilisée

Pas d'opposition de l'exploitant

Sébastien PINCHARD

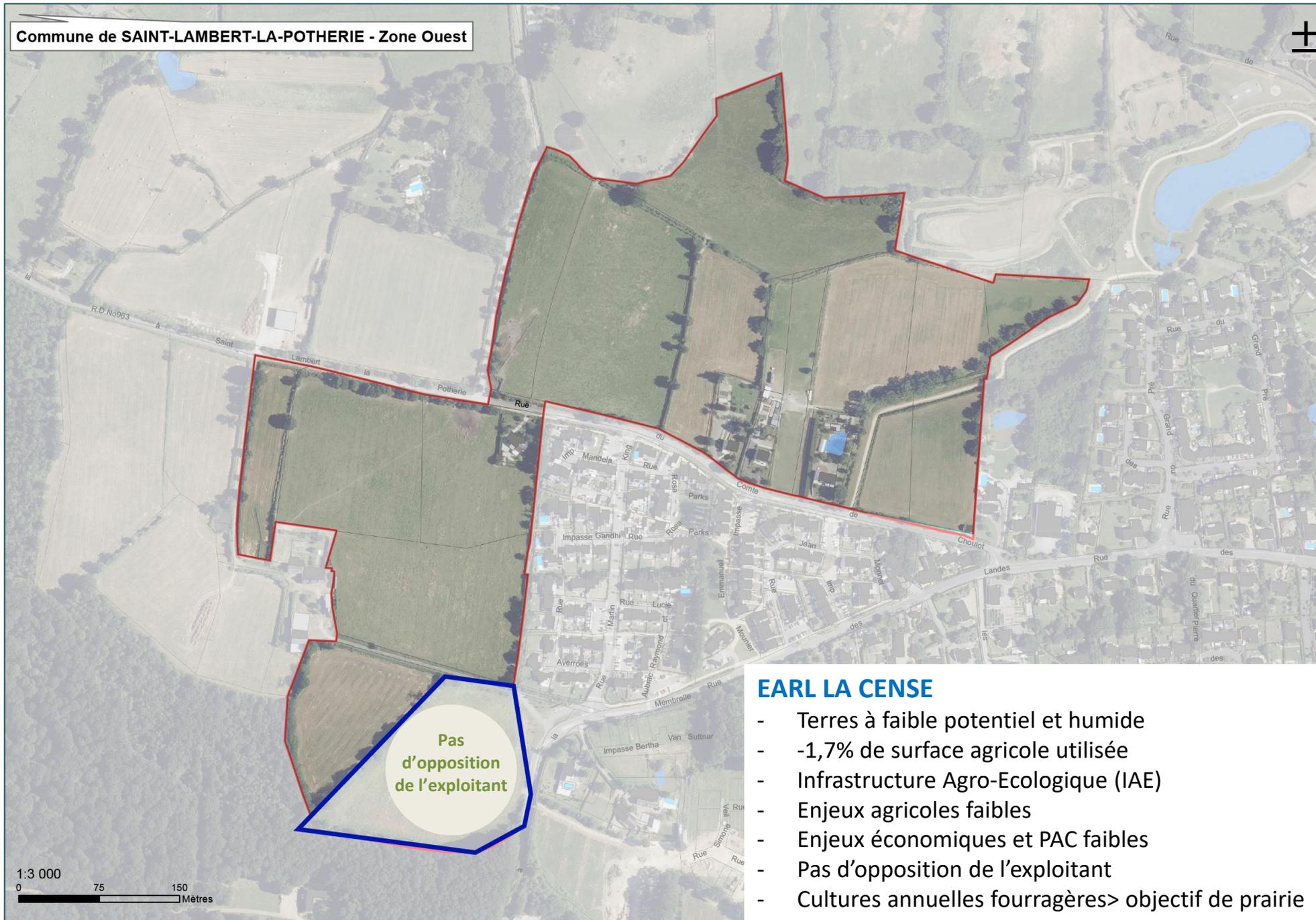
- -14% de surface agricole utilisée
- -20% d'autonomie fourragère
- Infrastructure Agro-Ecologique (IAE)
- Enjeux agricoles forts
- Enjeux économiques forts et PAC
- Pas d'opposition de l'exploitant

Risque de nuisance avec les riverains

Pas d'opposition de l'exploitant

JULIEN DENIS

- -0,8% de surface agricole utilisée
- Infrastructure Agro-Ecologique (IAE)
- Cohabitation (riverain/agriculteur)
- Enjeux agricoles modérés
- Enjeux économiques forts et PAC
- Pas d'opposition de l'exploitant



EARL LA CENSE

- Terres à faible potentiel et humide
- -1,7% de surface agricole utilisée
- Infrastructure Agro-Ecologique (IAE)
- Enjeux agricoles faibles
- Enjeux économiques et PAC faibles
- Pas d'opposition de l'exploitant
- Cultures annuelles fourragères > objectif de prairie

GAEC DES BUISSONS

- -4,7% de surface agricole utilisée
- -24% d'autonomie fourragère
- Infrastructure Agro-Ecologique (IAE)
- Enjeux économiques et PAC
- Enjeux installation
- Augmentation des temps de déplacements
- Cultures annuelles fourragères ou RGI semence
- Concentration d'effluents d'élevage
- Enjeux agricoles forts
- Risque d'opposition forte

Risque
d'opposition de
l'exploitant

Enjeux
agricoles
forts

Enjeux
économiques
et PAC

-24%
d'autonomie
fourragère



La synthèse

Les permanences ont permis de lister les principaux enjeux et les principales incertitudes et craintes des agriculteurs. Toutefois, pour évaluer la faisabilité des extensions urbaines de la commune, **il sera nécessaire d'investiguer plus finement pour évaluer les conséquences d'une zone urbaine sur l'exploitation des parcelles limitrophes**

En effet, les agriculteurs doivent respecter, dans un souci réglementaire et d'optimisation de la cohabitation Riverain/Agriculteurs, un certain nombre de contraintes liées à la proximité d'habitation. Nous citerons par exemple :

- Les Distances de Sécurité Riverain (DSR)
- La limitation des nuisances sonores et olfactives liées à leurs activités (circulation des engins agricoles pendant les périodes de travaux de saisons, respect des règles de canons effaroucheurs au printemps, épandages des effluents d'élevage, ...)

Les extensions urbaines génèrent une augmentation de la population. Cela crée occasionnellement et potentiellement des tensions et des conflits de voisinage entre les riverains et des agriculteurs (problèmes de cohabitation).

Il appartient bien évidemment à chacune des parties prenantes de faire preuve de bienveillance, de compréhension, de concession et d'appliquer les droits et les devoirs qui leur incombent. **Pour faciliter ce dialogue, la collectivité peut avoir un rôle à jouer en impulsant quelques actions de communication (réaliser un guide du bon voisinage, des fermes ouvertes, ...).**

L'ordre du jour



Le rappel de la commande



Le diagnostic environnemental



Le diagnostic agricole



Le paysage et cadre de vie



La démographie

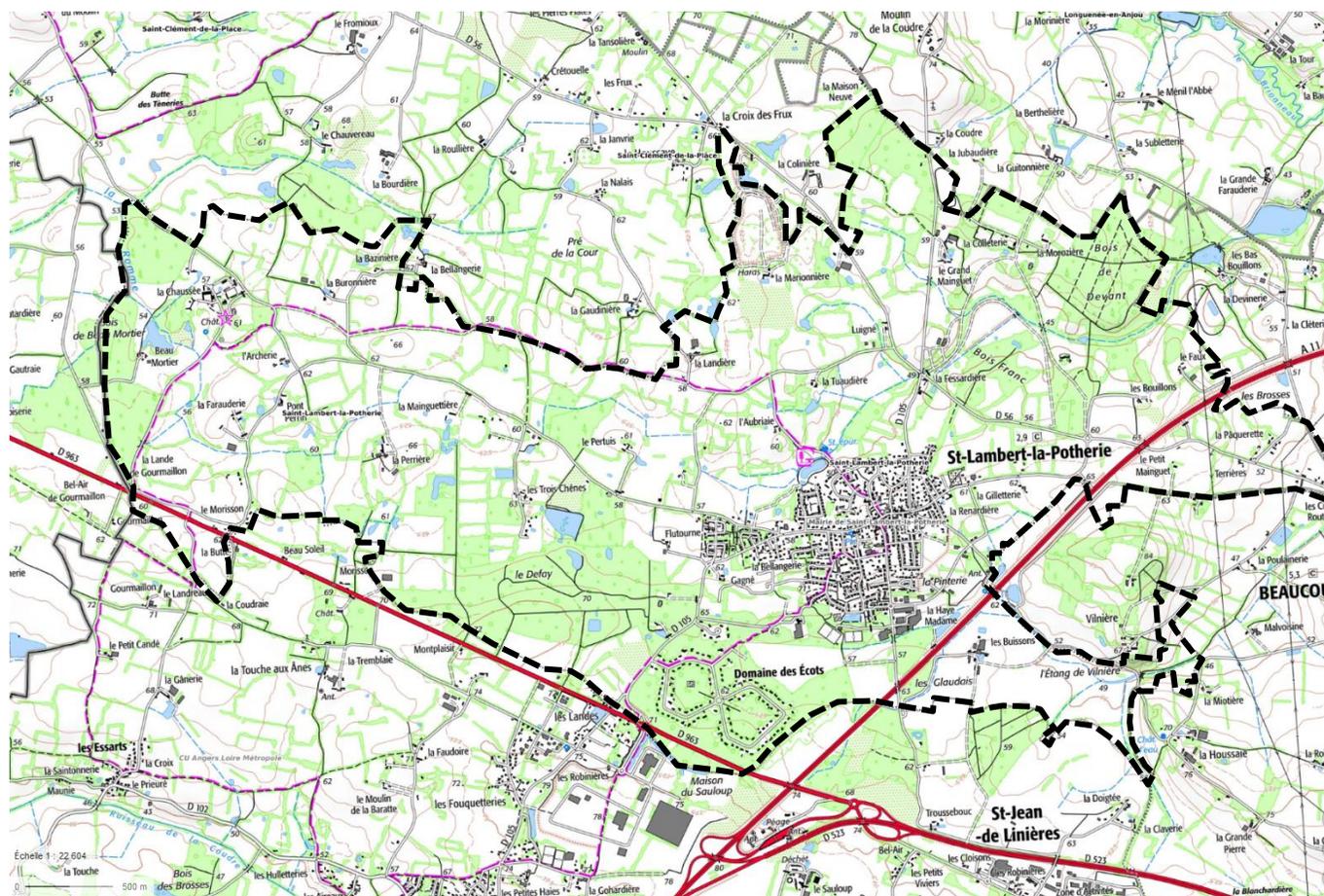


Le foncier et les formes urbaines

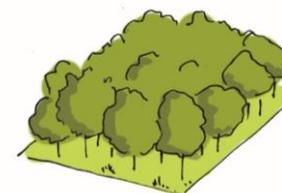


Et après ?

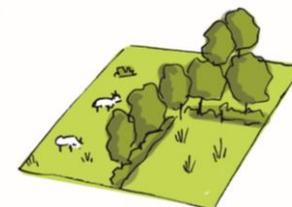
UN BOURG INSCRIT DANS UN PAYSAGE DE BOCAGE



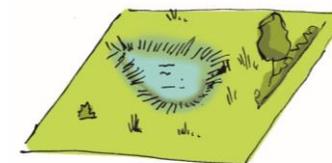
Un paysage caractérisé par :



De nombreux boisements



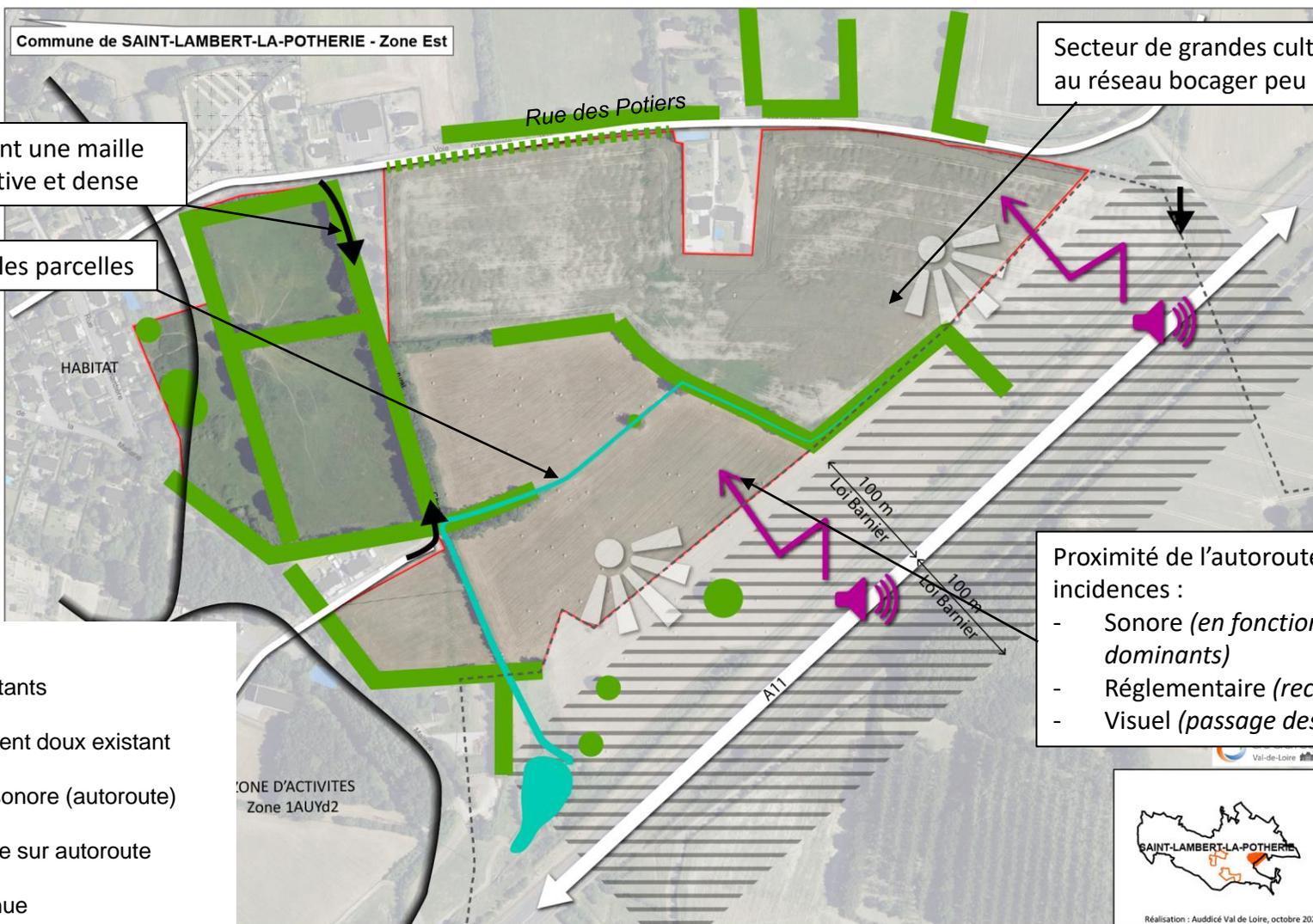
Un réseau bocager dense



*Un nombre importants de
mares et plans d'eau*

Source : Scan 25 - Géoportail

ZOOM SUR LE SECTEUR EST caractéristiques paysagères



Commune de SAINT-LAMBERT-LA-POThERIE - Zone Est

Rue des Potiers

Secteur présentant une maille bocagère qualitative et dense

Fossé traversant les parcelles

HABITAT

Secteur de grandes cultures ouvert au réseau bocager peu présent

100 m Loi Barnier

100 m Loi Barnier

A11

ZONE D'ACTIVITES
Zone 1AUyD2

Proximité de l'autoroute avec plusieurs incidences :

- Sonore (en fonction des vents dominants)
- Réglementaire (recul Loi Barnier)
- Visuel (passage des véhicules)

LEGENDE

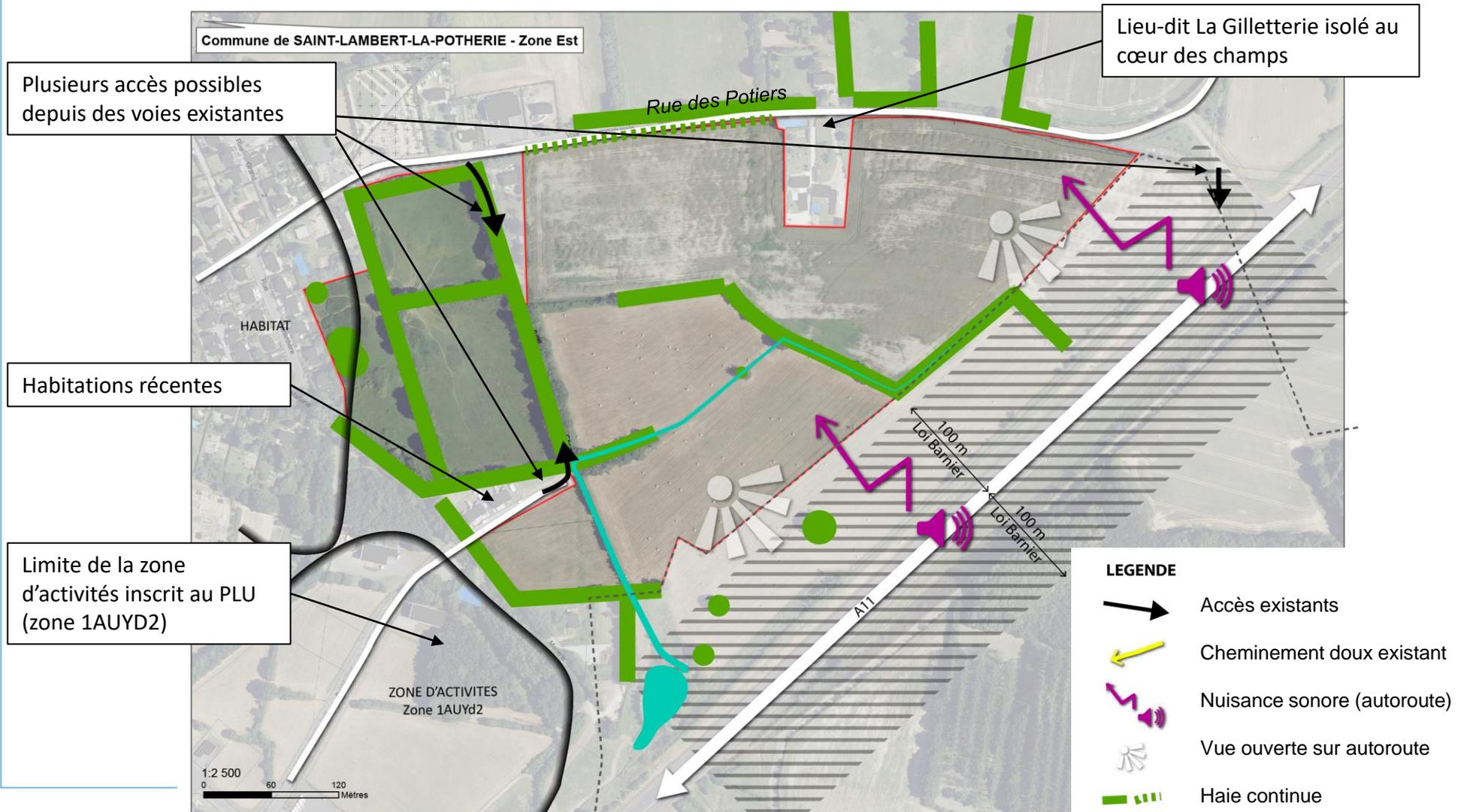
- Accès existants
- ↩ Cheminement doux existant
- 🔊 Nuisance sonore (autoroute)
- 👁 Vue ouverte sur autoroute
- Haie continue



Réalisation : Auddicé Val de Loire, octobre 2022

Le paysage et le cadre de vie

ZOOM SUR LE SECTEUR EST accès au site



Le paysage et le cadre de vie

ZOOM SUR LE SECTEUR EST - Préconisations

- Maille bocagère dense (à **préserv**) permettant la bonne intégration d'une extension
- Urbanisation dans la continuité du bourg

- Urbanisation cadrée par l'habitation de la Gilletterie et le bourg
- Eloignement de l'autoroute
- Proximité de la voie et de la ligne de bus

- Proximité de l'autoroute
- Pas de trame bocagère permettant une insertion qualitative

Priorité d'urbanisation
(critère paysager)

+

-



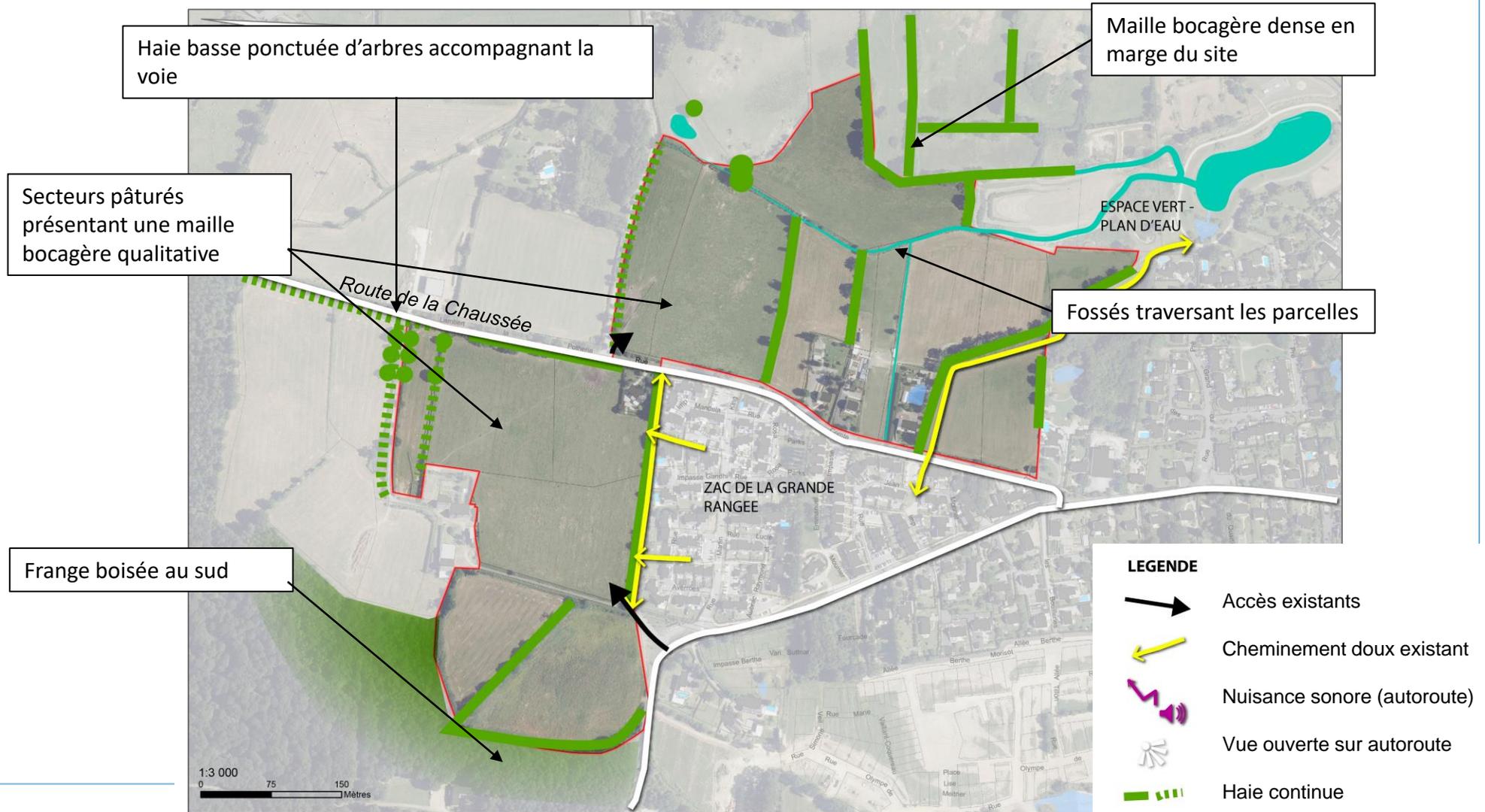
1:2 500

0 60 120 Mètres



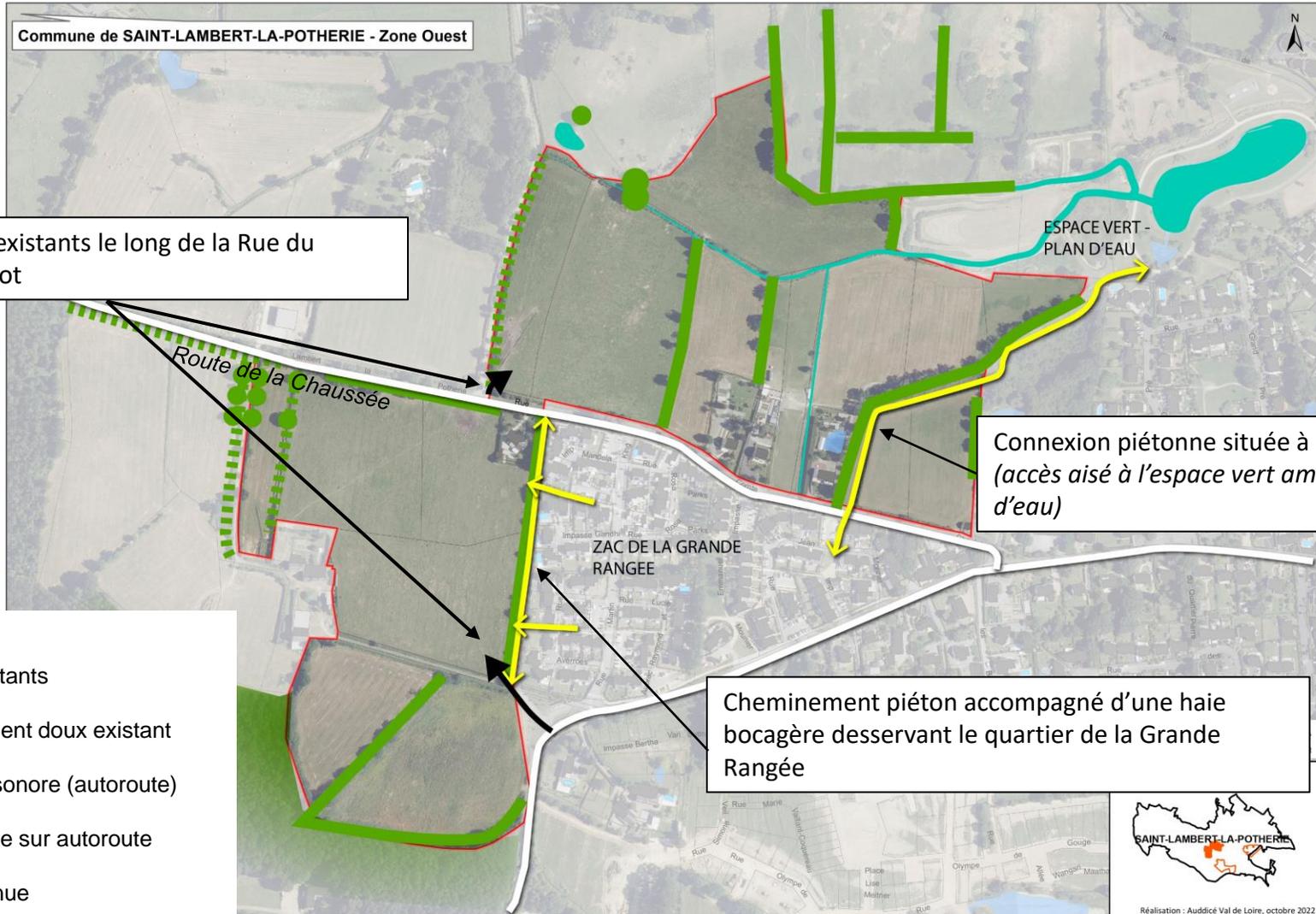
Le paysage et le cadre de vie

ZOOM SUR LE SECTEUR OUEST caractéristiques paysagères



Le paysage et le cadre de vie

ZOOM SUR LE SECTEUR OUEST accès au site



Plusieurs accès existants le long de la Rue du Comte de Choulot

Connexion piétonne située à proximité du site (accès aisé à l'espace vert aménagé autour du p d'eau)

Cheminement piéton accompagné d'une haie bocagère desservant le quartier de la Grande Rangée

- LEGENDE**
-  Accès existants
 -  Cheminement doux existant
 -  Nuisance sonore (autoroute)
 -  Vue ouverte sur autoroute
 -  Haie continue



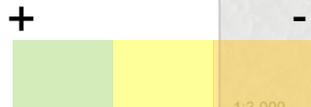
ZOOM SUR LE SECTEUR OUEST - Préconisations

- Secteur éloigné du centre-bourg
- Proximité des cheminements doux (*quartier de la Grande Rangée*)
- Maille bocagère structurante à préserver permettant une bonne intégration du bâti

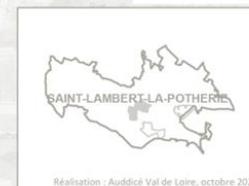
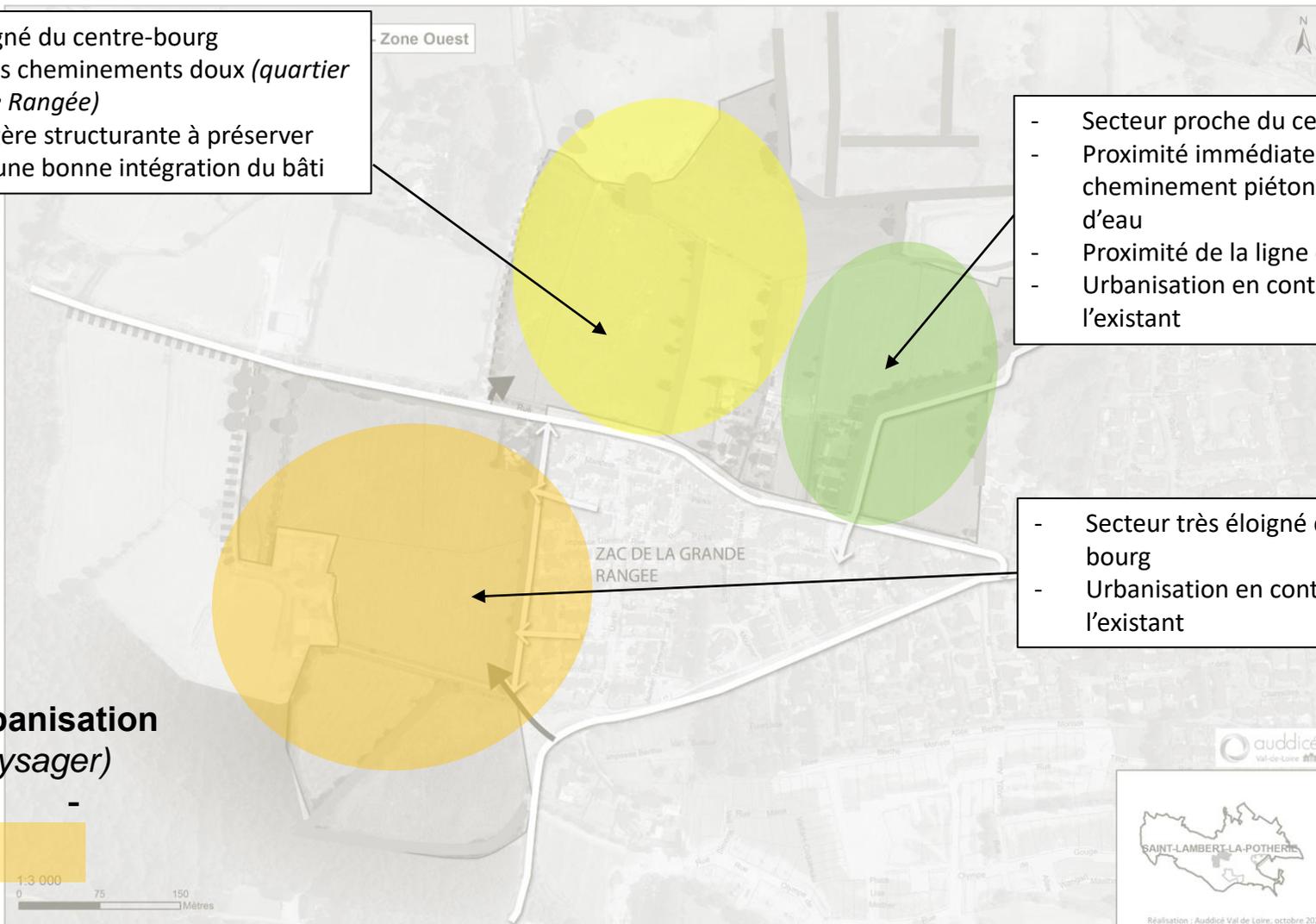
- Secteur proche du centre-bourg
- Proximité immédiate avec le cheminement piéton et le plan d'eau
- Proximité de la ligne de bus
- Urbanisation en continuité de l'existant

- Secteur très éloigné du cœur du bourg
- Urbanisation en continuité de l'existant

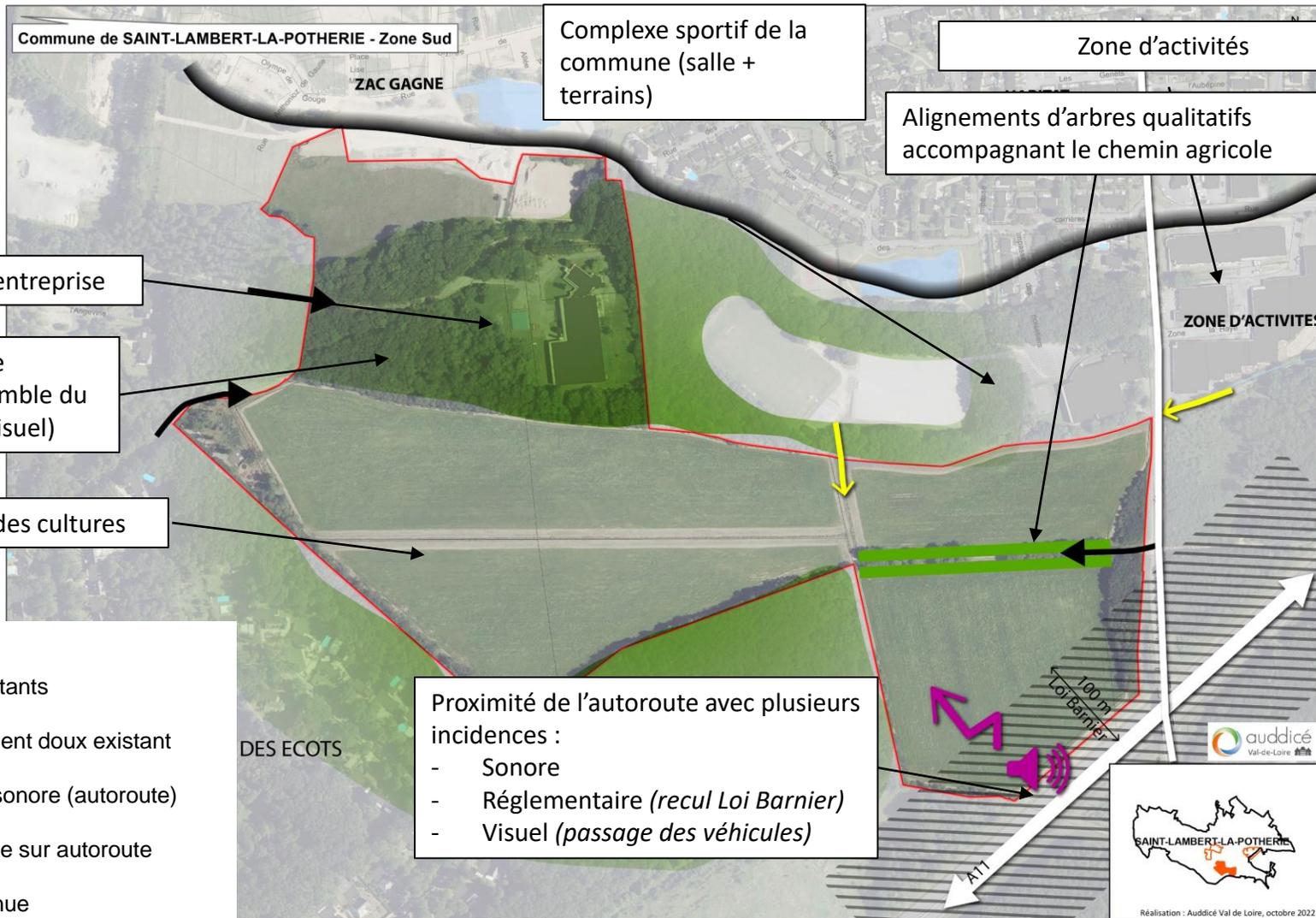
Priorité d'urbanisation
(critère paysager)



0 75 150
Mètres



ZOOM SUR LE SECTEUR SUD caractéristiques paysagères



LEGENDE

-  Accès existants
-  Cheminement doux existant
-  Nuisance sonore (autoroute)
-  Vue ouverte sur autoroute
-  Haie continue

Le paysage et le cadre de vie

ZOOM SUR LE SECTEUR SUD accès au site



ZOOM SUR LE SECTEUR SUD - Préconisations



Les mobilités

TEMPS DE PARCOURS PIETON - ISOCHRONE

L'isochrone permet d'identifier, depuis un point donné, la distance parcouru par un piéton (ou cycliste) sur un temps donné

Point de départ (pour l'analyse)

Place de la Mairie (concentration des commerces et services)

Vitesses moyennes de déplacement

Piéton = 4-5 km/h

Cycliste = 12-15 km/h



Temps de parcours proposés pour l'analyse

5 min / 10 min / 15 min (à pied)

2 min / 4 min / 6 min (à vélo)

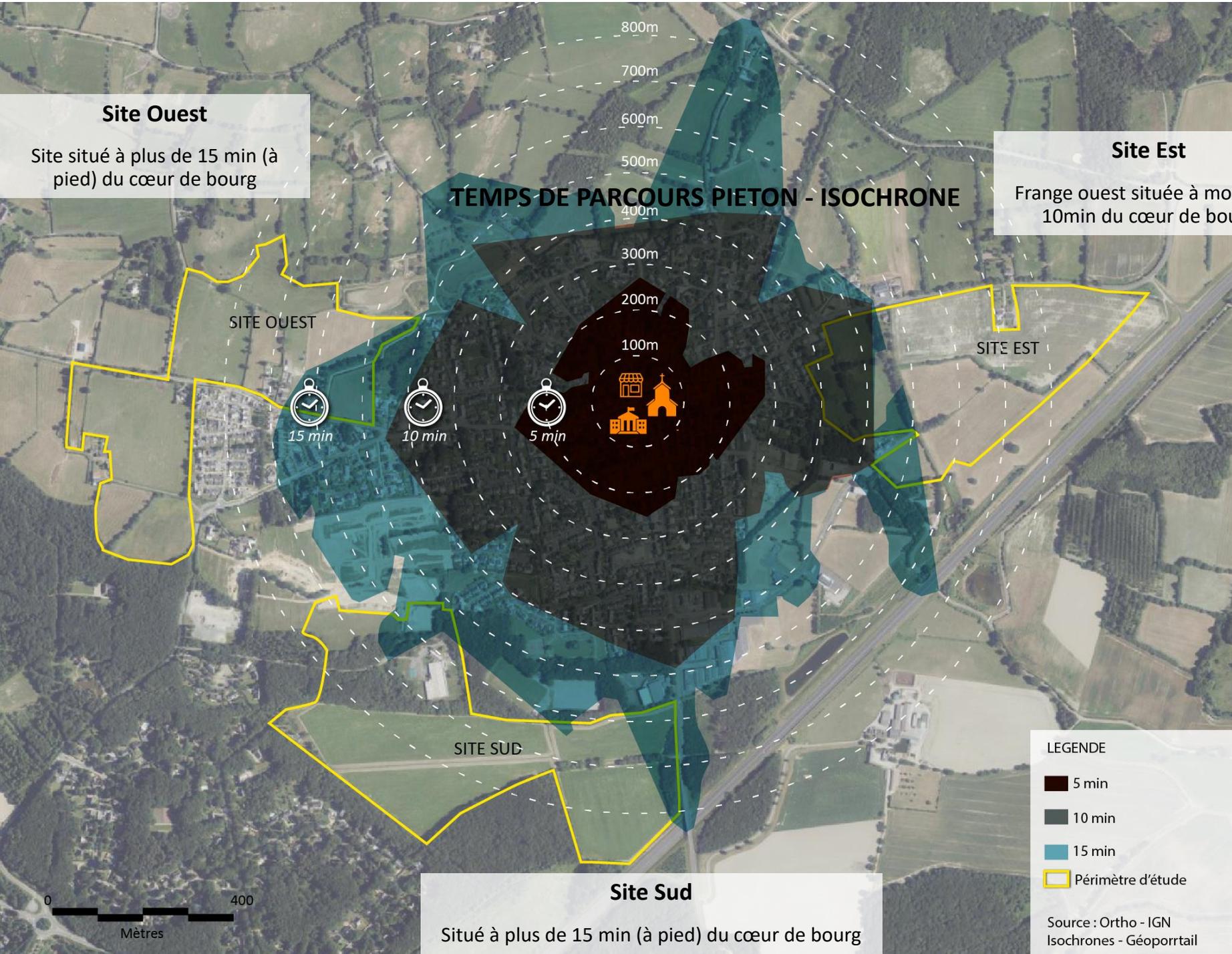
Site Ouest

Site situé à plus de 15 min (à pied) du cœur de bourg

Site Est

Frange ouest située à moins de 10min du cœur de bourg

TEMPS DE PARCOURS PIETON - ISOCHRONE



SITE OUEST



15 min



10 min



5 min

100m

200m

300m

400m

500m

600m

700m

800m

SITE EST

SITE SUD

Site Sud

Situé à plus de 15 min (à pied) du cœur de bourg

LEGENDE

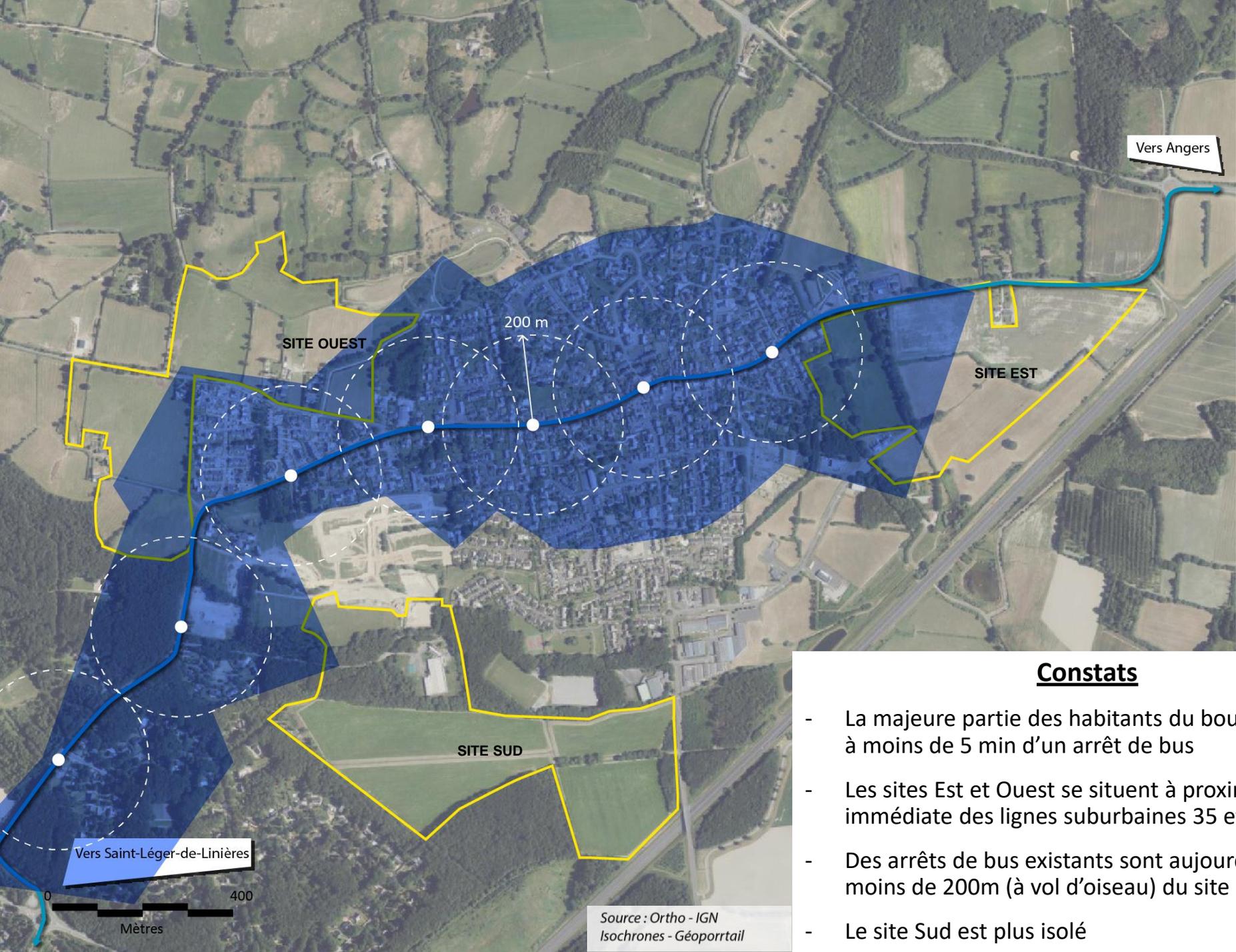
5 min

10 min

15 min

Périmètre d'étude

Source : Ortho - IGN
Isochrones - Géoportail



Constats

- La majeure partie des habitants du bourg est située à moins de 5 min d'un arrêt de bus
- Les sites Est et Ouest se situent à proximité immédiate des lignes suburbaines 35 et 38
- Des arrêts de bus existants sont aujourd'hui situés à moins de 200m (à vol d'oiseau) du site Ouest
- Le site Sud est plus isolé

Le paysage et le cadre de vie

| THÉMATIQUES | SECTEURS | | |
|-------------|---|---|---|
| | SECTEUR EST | SECTEUR OUEST | SECTEUR SUD |
| Paysage | IMPORTANT <i>Entrée de bourg principale, paysage ouvert</i> | MODERE <i>Entrée de bourg moins fréquentée, maillage bocager qualifiant les franges</i> | FAIBLE <i>Secteur enclavé dans un boisement</i> |
| Mobilité | FAIBLE <i>Proximité des cheminements piétons et arrêts de bus</i> | FAIBLE <i>Proximité des cheminements piétons et arrêts de bus</i> | IMPORTANT |

L'ordre du jour



Le rappel de la commande



Le diagnostic environnemental



Le diagnostic agricole



Le paysage et cadre de vie



La démographie



Le foncier et les formes urbaines



Et après ?

La démographie et l'habitat

- Une commune **très attractive** qui a vu sa population augmenter de 600 % depuis les années 60
- Une hausse due à un **solde migratoire important** dans les années 60 / 70 puis à une **solde naturel fort**
- La population jeune des années 60 est en train de vieillir ce qui devrait engendrer une hausse du taux de mortalité et donc un **solde naturel plus faible** (voire déficitaire)
- Un parc de logements **dominé par des résidences principales** (92%) et **très peu de logements collectifs** (7%, soit trois fois moins qu'à Beaucouzé)
- Le taux de vacance des logements est « anormalement faible » (2%), c'est le reflet d'un **marché du logement très tendu** (un logement trouve rapidement un nouvel occupant lorsqu'il est mis sur le marché de la vente ou de la location)
- Des **logements de grande taille adapté aux familles**, mais pas aux séniors ou aux jeunes couples,
- Des **prix de l'immobilier élevés**
- Un **parcours résidentiel difficile pour certains ménages** (conditions de ressources, jeunes couples démarrant dans la vie active, primo-accédants, séniors en quête d'un logement adapté au vieillissement)

Un scénario à définir pour 2040 à la suite du diagnostic

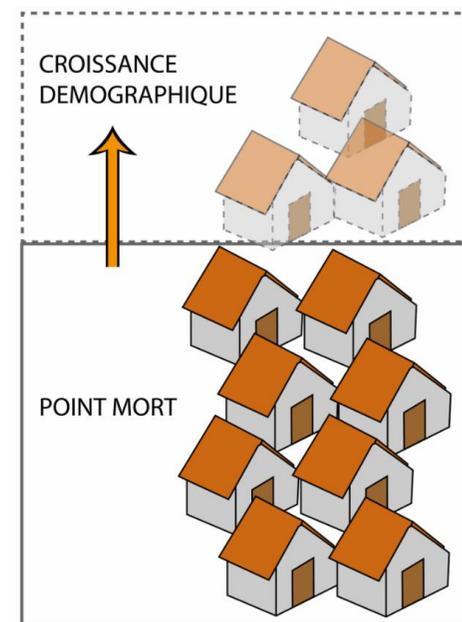
Des scénarios à anticiper à partir de Décembre 2023 pour déterminer une projection de logement

Des logements à produire pour conserver la population actuelle

Une production de logements est nécessaire pour conserver la population actuelle : il s'agit du point mort, ou point d'équilibre de la construction.

Cela s'explique par le nombre de logements « consommés » par :

- Le desserrement des ménages (divorces, étudiants quittant le domicile familial, vieillissement...)
- La division des logements existants
- L'évolution des résidences secondaires
- La réhabilitation/division de logements existants



| | 1 famille (couple avec 2 enfants) | | | |
|-------------|---|---|---|---|
| 1 logement |  | | | |
| | Indépendance | Divorce | | |
| 3 logements |  |  |  |  |
| 4 logements |  |  |  |  |

Vers la définition d'un scénario démographique

QUELQUES ÉLÉMENTS DE PROSPECTIVE => 2040

▪ Scénarios :

- Point mort => on assure une production de logements permettant de conserver la population actuelle
- Conjoncturel* => on tient compte des prévisions de l'INSEE réalisée à l'échelle du département que l'on corrige pour tenir compte des spécificités communales
- Ambitieux => on reproduit la hausse constatée les 20 dernières années pour les 20 prochaines années

▪ Dans tous les scénarios :

- On projette une baisse de la taille des ménages de 0,44 personnes d'ici 2040 (baisse identique à celle observée sur les 20 années précédentes)
- On tente de desserrer le marché du logement en tablant sur un taux de vacance de 4%

**ce scénario est celui qui se rapproche le plus des tendances d'évolution visées par le SCOT*

Vers la définition d'un scénario démographique

QUELQUES ÉLÉMENTS DE PROSPECTIVE => 2040

| | Recensements population | | | | Evolution de la population | | | |
|--|---|-------|-------|-------|----------------------------|--------------|--------------|------|
| | 1999 | 2008 | 2013 | 2019 | A horizon 2040 | | | |
| | Scénario | | | | Point mort | Conjoncturel | Ambitieux | |
| | Nombre d'habitants projeté ---> | | | | 2924 | 3509 | 4231 | |
| Taux de croissance annuel 1999/2009 - 2009/2019 | | 0,96% | 0,87% | 2,56% | 0,00% | 0,87% | 1,78% | |
| ETAT DES LIEUX ET PRISE EN COMPTE DU DESSERREMENT DES MENAGES | | | | | | | | |
| A | Nombre d'habitants | 2 209 | 2407 | 2513 | 2924 | 2924 | 3509 | 4231 |
| B | Résidences principales occupées | 709 | 863 | 928 | 1093 | | | |
| C | Nombre de résidences secondaires | 8 | 6 | 9 | 14 | | | |
| D | Nombre de logements vacants | 7 | 14 | 22 | 23 | | | |
| E | Nombre total de logements = B+C+D | 724 | 883 | 959 | 1130 | | | |
| F | Part des logements vacants en % = D/E | 0,97% | 1,59% | 2,29% | 2,04% | | | |
| G | Nombre moyen d'occupants par logement sur la commune = A / B | 3,12 | 2,79 | 2,71 | 2,68 | | 2,24 | |
| H | Besoin en logements strictement lié au desserrement des ménages pour stabiliser le nombre d'habitants = (A / G) - B | | | | | | 212 | |
| BESOIN EN LOGEMENTS LIE AUX OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES ET AU DESSERREMENT DES MENAGES | | | | | | | | |
| I | Nombre de résidences principales occupées en 2040 = A / G | | | | | 1305 | 1566 | 1889 |
| J | Besoin en logements strictement lié à la croissance démographique projetée = I - B - H | | | | | 0 | 261 | 583 |
| K | Besoin total en logements = H + J | | | | | 212 | 473 | 796 |
| BESOIN EN LOGEMENTS LIE AU LOGEMENT VACANT | | | | | | | | |
| L | Nombre de logements vacants avec une part objective du marché de 4% en 2040 = 4% x N | | | | | 54 | 64 | 77 |
| M | Nombre de logements vacants : * à réoccuper et donc à déduire si le chiffre est négatif * à ajouter pour "détendre le marché" (donc à ajouter à l'objectif de production en logements si le chiffre est positif) = L - D | | | | | 31 | 41 | 54 |
| BESOIN EN PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS | | | | | | | | |
| N | Nombre de logements (= résidences principales + logements vacants + résidences secondaires) en 2040 = I + C + L | | | | | 1344 | 1608 | 1932 |
| O | Besoin en production de logements neufs = K + M | | | | | 243 | 515 | 850 |

**BESOIN TENANT COMPTE DES LOGEMENTS CONSTRUIIS DEPUIS 2019
ET DES OPÉRATIONS EN COURS**

0 279 614

**D'après la base de données
sur les autorisations
d'urbanisme**

- Depuis le 1^{er} janvier 2019, 164 logements créés (essentiellement sur la ZAC Gagné)

**Sont en projet actuellement
sur la commune**

- ZAC GAGNE : 50 logements
- Opération centre-bourg : 22 logements

ORDRE DU JOUR



Le rappel de la commande



Le diagnostic environnemental



Le diagnostic agricole



Le paysage et cadre de vie



La démographie



Le foncier et les formes urbaines



Et après ?

Les formes urbaines et la sobriété foncière

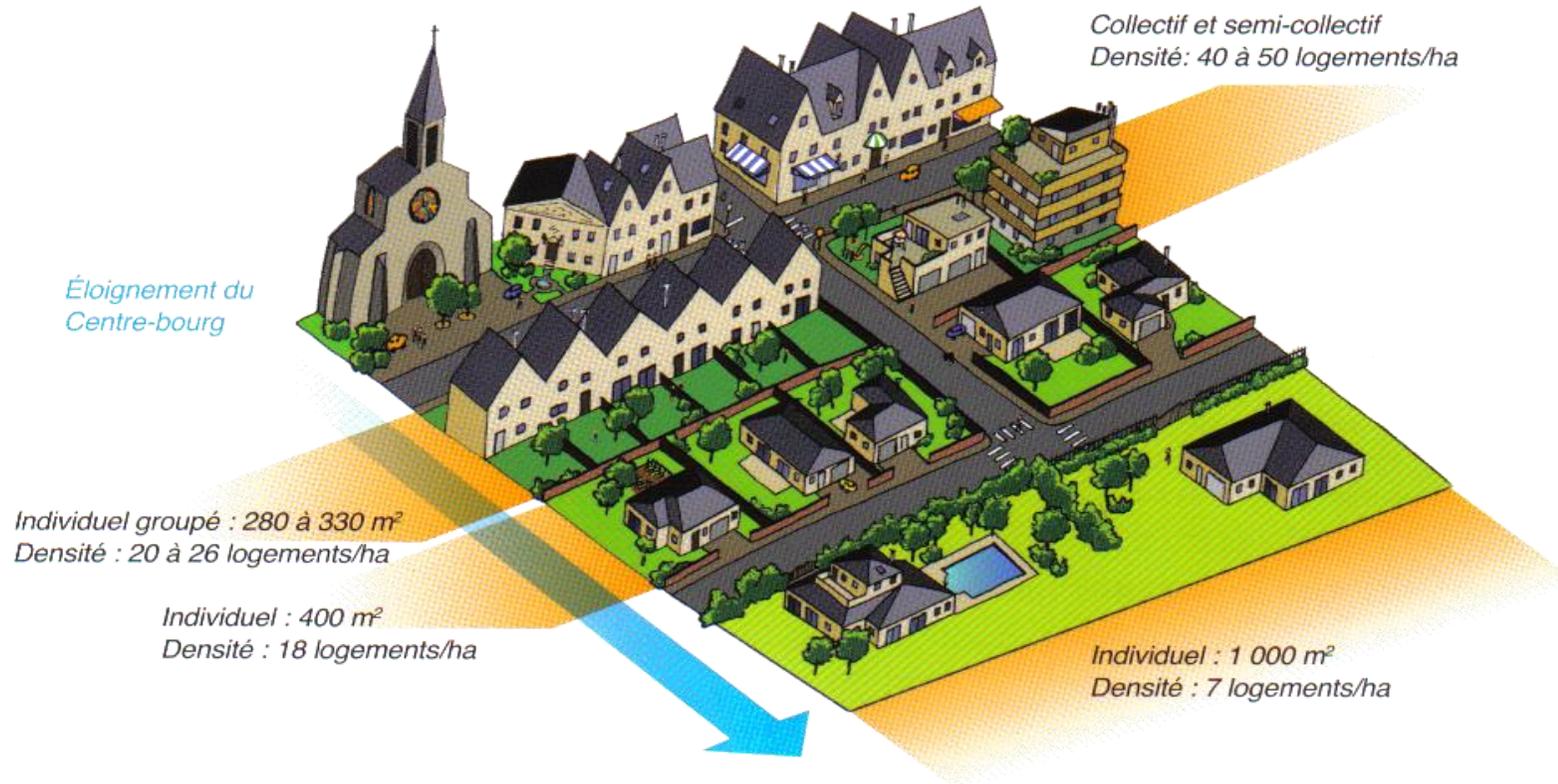
Dans un contexte de sobriété foncière, l'enjeu pour l'ensemble des tissus est de permettre leur **régénération** et leur **densification**

Les scénarios de la phase 2 prendront en compte les limites à la densité : coefficient de pleine terre, hauteurs des constructions, GIEP, formes urbaines socialement acceptables, les enjeux d'ensoleillement des constructions
....

Bien que déjà engagées par des particuliers, les réflexions de type «Build In My Back Yard» (BIMBY) devront être accompagnées.



Les formes urbaines

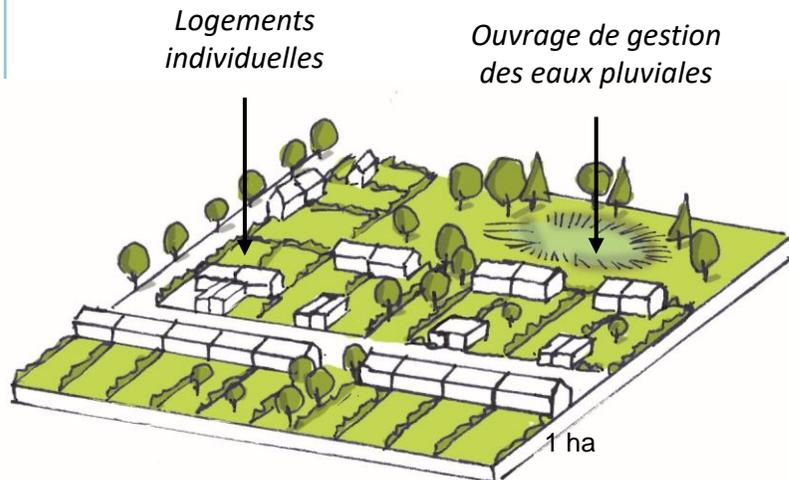
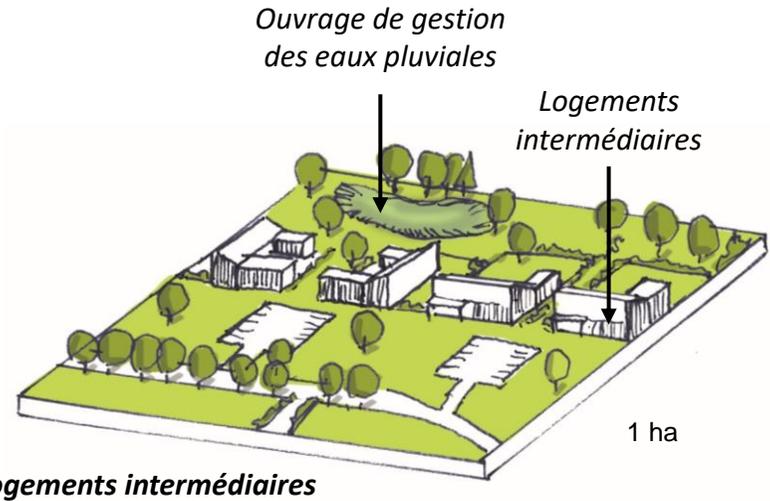
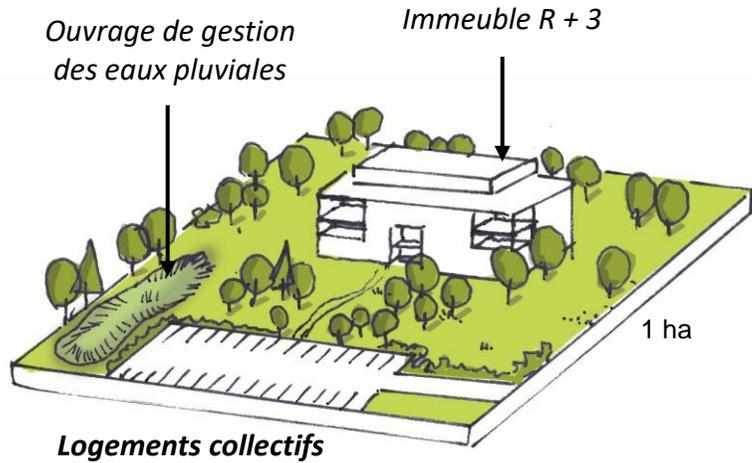


UNE DENSITE NECESSAIREMENT A DIFFERENCIER → Introduction du concept de « GRADIENT DE DENSITE »



Les formes urbaines

HABITAT – REPRESENTATION D'UNE DENSITE DE 20 LOGEMENTS/HA



RAPPELS REGLEMENTAIRES

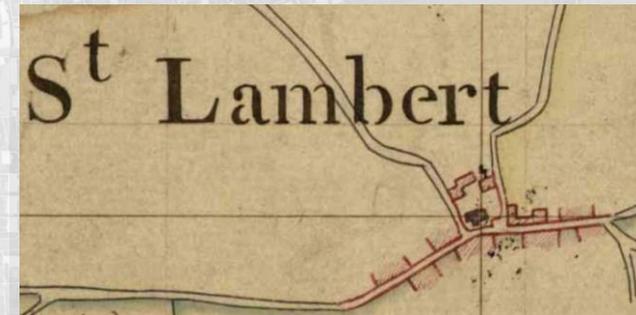
La commune est identifiée comme une polarité dans le PLUi d'Angers Loire Métropole :

densité minimale attendue est de 20 logements/ha

Une densité forte ne signifie pas un cadre de vie peu qualitatif

FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR : TISSU ANCIEN

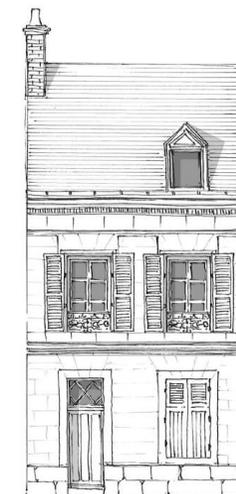
- Tissu dense / 30 logements/ha
- Parcellaire en lanières allant de 50 à 550m²
- Alignement à la voie
- Mitoyenneté quasi-systématique
- Ordonnancement des ouvertures, modénatures...
- Espace public plus resserré, voie relativement étroite
- Stationnement sur l'espace public



Cadastre napoléonien, 1812



Photo aérienne 1949



Rue

FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Parcelles allant de 380 à 700m²

15 logements/ha

Quartier pavillonnaire

Stationnement sur la parcelle

DEUXIEME PHASE D'EXTENSIONS



FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR : EXTENSIONS CONTEMPORAINES

Formes urbaines denses : 32 logements/ha

Mixité typologique

Rapprochement des accroches bâties

Diversité architecturale, nouveaux matériaux

Présence du véhicule reléguée au second plan

Attention portée aux espaces paysagers et cheminements doux

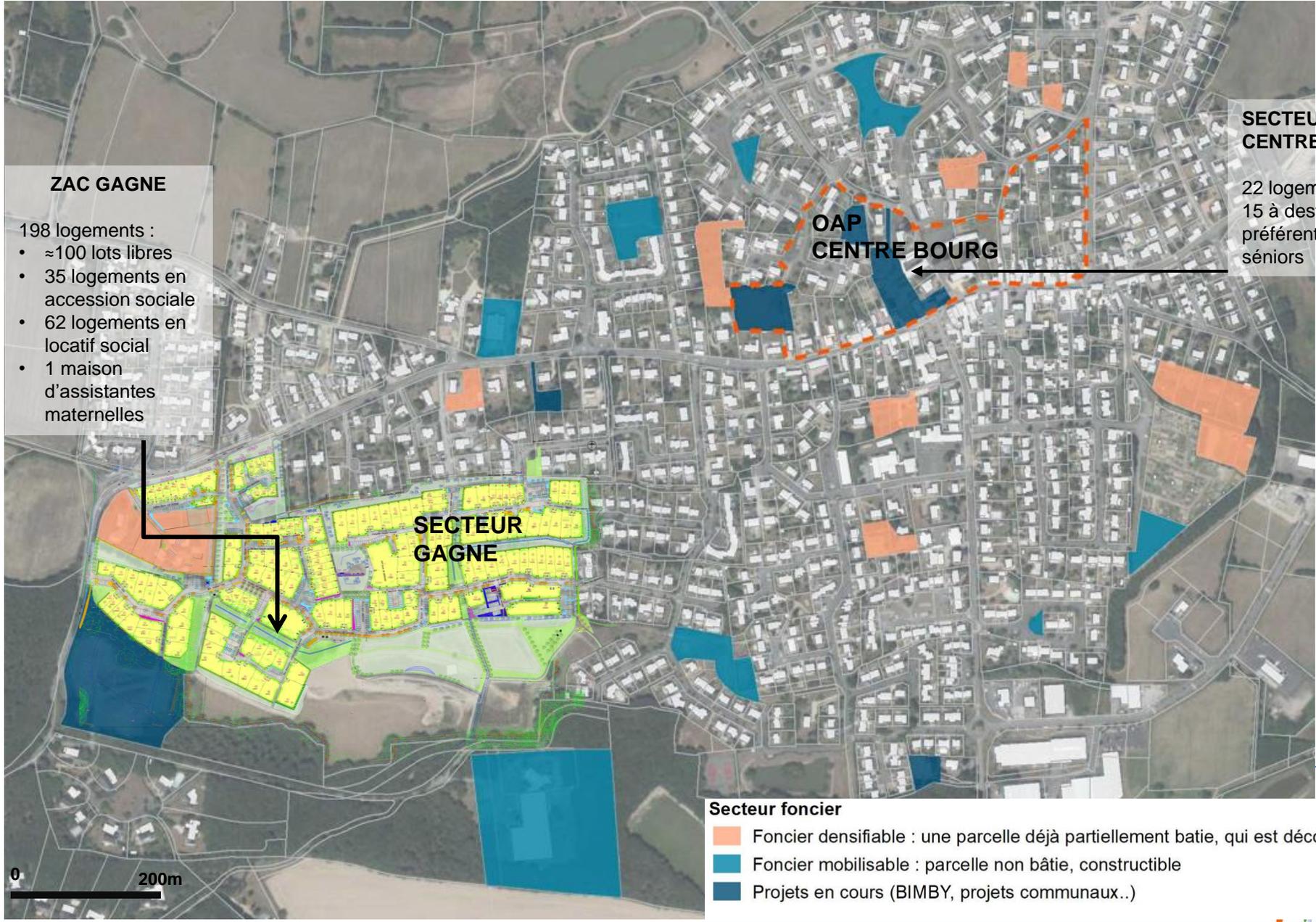
Parcelles allant de 290 à 650m²

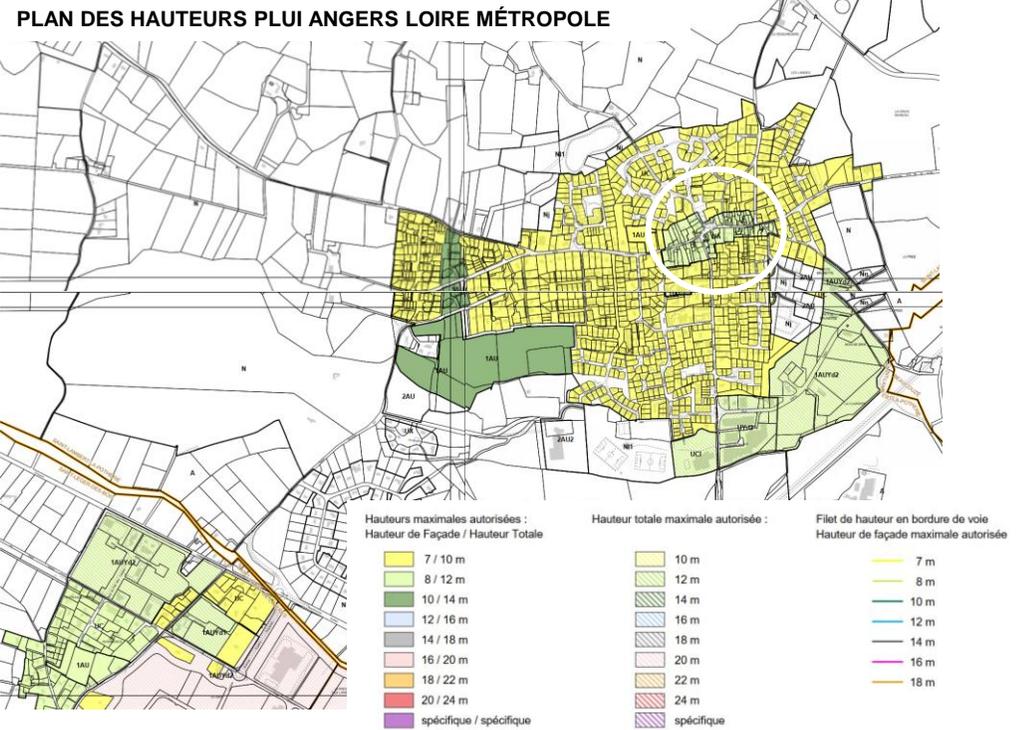
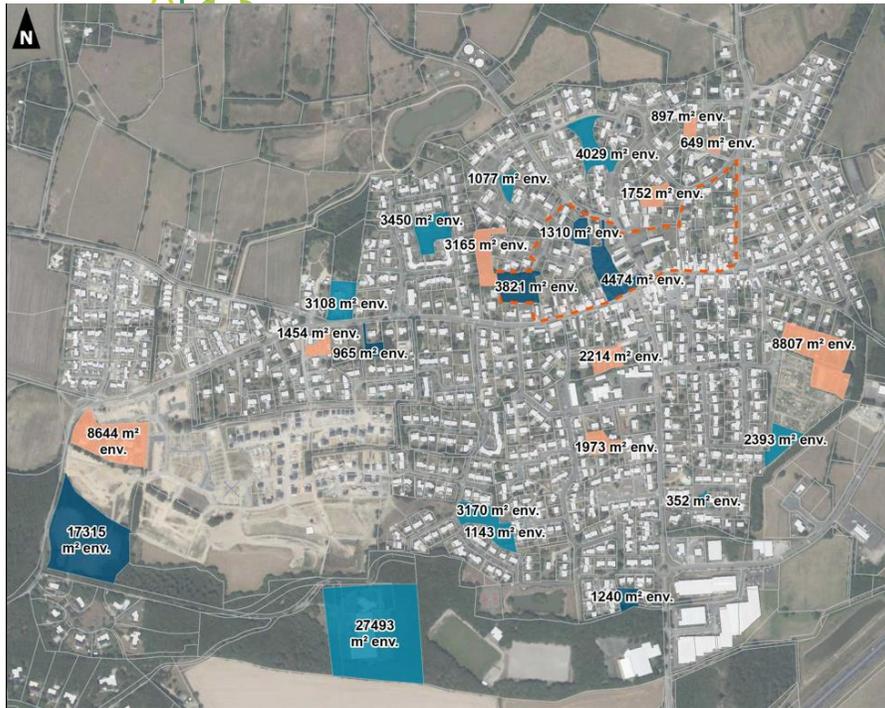


Photo aérienne actuelle



Une analyse du foncier





LES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION : OUI ,MAIS APRES ?

- Au total : 3ha de parcelles densifiables et de foncier en renouvellement urbain : une surface à mobiliser mais insuffisante pour les 20 prochaines années
- **La phase 2 de l'étude permettra de tester** la capacité de certains fonciers à **accueillir des programmes en densification** du cœur de bourg
- Les projections démographiques démontrant une forte augmentation de la population, du **foncier à destination d'équipements publics ou de commerce** sera probablement nécessaire.
- **Les scénarios pourront proposer des formes urbaines de type logements intermédiaires, petits collectifs, maisons groupées**

L'ordre du jour



Le rappel de la commande



Le diagnostic environnemental



Le diagnostic agricole



Le paysage et cadre de vie



La démographie



Le foncier et les formes urbaines



Et après ?

Le phasage de l'étude



Nous en sommes là

Prochaine réunion publique

Janvier 2023

Décembre 2023

Mars 2024

Juin 2024

DIAGNOSTIC multi-thématique

SCENARIOS d'organisation et d'aménagement

PLAN DE DEVELOPPEMENT

Une stratégie
communale partagée et
validée à mettre en
œuvre

démographie / mobilités /
habitat / paysage / services

Une identification des
opportunités existantes

Des temporalités variées

Un intérêt écologique et la
présence de zones humides

Hypothèses d'aménagement
et de schémas d'orientations

Un objectif de programme de
développement

Les incidences
environnementales

La faisabilité et le calendrier

Un schéma d'organisation

Une programmation

Des fiches techniques

ETUDE URBAINE PROSPECTIVE

Saint-Lambert la Potherie 2040

Merci de votre attention

Ludovic CHUZEVILLE

Fabien ROUX

Jérôme PINEAU

Baptiste VELSCH